

26 / ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР

Тетяна КОВАЛЕНКО

Правове забезпечення зонування земель в Україні

30 / АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

Як власнику земельної ділянки змусити демонтувати незаконно збудований на ній об'єкт?

32 / УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

32 Щодо одночасної реєстрації права державної або комунальної власності та похідних від них прав

33 Щодо проведення державної реєстрації виникнення, переходу та припинення іпотеки

34 / ПОРАДИ — РАДАМ

Як вилучити землю для облаштування кладовища

36 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

36 Із 2013 року правовстановлюючим документом на земельну ділянку є не держакт, а свідоцтво про право власності

36 Громадяни сплачують земельний податок за отриманим податковим повідомленням

37 На кожну земельну ділянку має розроблятися окремий проект землеустрою за договором із замовником

38 Усі питання щодо земельного податку регулюються Податковим кодексом

39 Для реєстрації раніше збудованих будинків документами, що підтверджують право на землю, можуть бути рішення про надання ділянок і поземельні книги

39 Користуватися земельною ділянкою після закінчення дії договору оренди без згоди орендодавця протизаконно

40 Невитребувані частки (паї): як їх орендувати?

41 Оформити земельну ділянку, яка перебуває в користуванні, можна тільки через технічну документацію із землеустрою

42 Якщо земельну ділянку не планується відчужувати, то реєструвати її не обов'язково

Правове забезпечення ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Зонування земель є відносно новим заходом державного та самоврядного регулювання земельних відносин в Україні, який вперше був законодавчо закріплений у главі 30 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) «Планування використання земель». Планування використання земель України, як одна із функцій державного та самоврядного регулювання земельних відносин, спрямоване на оптимальний розподіл земельних ділянок між різними сферами суспільного виробництва, забезпечення охорони та раціонального використання земельних ресурсів, особливо земель сільськогосподарського призначення, виявлення земельних ділянок, які не використовуються з певних причин за їх цільовим призначенням, першочергове залучення до сільськогосподарського використання тих земель, які для цього придатні, тощо. До способів планування використання земель в ЗК України віднесені природно-сільськогосподарське районування (зонування) земель та зонування земель несільськогосподарського призначення.

Тетяна КОВАЛЕНКО,
кандидат юридичних наук,
доцент юридичного факультету
Київського національного
університету ім. Т. Шевченка

Природно-сільськогосподарське районування (зонування) земель як спосіб планування використання земель

У складі земель України найбільш цінною категорією є землі сільськогосподарського призначення — землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать як сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги), так і несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

У ст. 179 ЗК України під природно-сільськогосподарським районуванням земель розуміється поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Природно-сільськогос-

подарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель. Використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування.

Районування (зонування) земель згідно із Законом України «Про охорону земель» здійснюється з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки шляхом обстеження стану земель і ґрунтів, збирання, аналізу, систематизації та узагальнення даних, що характеризують стан та особливості охорони і використання земель за окремими регіонами (зонами, провінціями, округами) або адміністративно-територіальними одиницями, проведення інших робіт. Різновидами районування (зонування) земель сільськогосподарського призначення є природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види.



Такі види районування (зонування) земель включають:

- поділ земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки;
- установлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони);
- визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу;
- установлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель або ґрунтів з урахуванням їх геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей відповідно до екологічного району (зони).

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681.

За результатами робіт з районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються такі дані:

- а) *для природно-сільськогосподарського районування* — структура земельних (у тому числі сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовуються для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини;
- б) *для еколого-економічного районування* — ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічна оцінка території;
- в) *для протиерозійного районування* — стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі цих схем (карт) здійснюється прогнозування процесів ерозії з метою визначення протиерозійних заходів;

г) *для екологічного районування* — забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо.

Для потреб сільського господарства здійснюється також районування (зонування) земель за ступенем забезпечення ґрунтів поживними речовинами, мікроелементами та за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур.

Районування (зонування) земель здійснюється за такими критеріями:

- а) *для природно-сільськогосподарського* — ступінь тепло- та вологозабезпеченості території, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур вище плюс 10°C, склад і характеристика ґрунтів (питома вага еродованих, гідроморфних, засолених, підтоплених ґрунтів тощо) та ступінь дренажності території;
- б) *для еколого-економічного* — рівень перетворення природного середовища, його стійкість до антропогенного навантаження та ступінь ураженості території негативними геологічними процесами;
- в) *для протиерозійного* — інтенсивність ерозійних процесів, їх причини, ступінь та динаміка еродованості ґрунтів, однотипність протиерозійних заходів;
- г) *для інших видів* — кількісний вміст токсичних забруднюючих речовин (пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів та ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

Замовником виконання робіт з районування (зонування) земель є: для природно-сільськогосподарського та протиерозійного — Державне агентство земельних ресурсів України; для еколого-економічного — Міністерство екології та природних ресурсів України; для інших видів — Міністерство аграрної політики та продовольства України.

Замовник проводить на конкурсній основі відбір розробників схем (карт) районування (зонування) земель. Розробник виконує відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів роботи з підготовки необхідної документації і в установленій договором строк передає її замовнику. Схеми (карти) природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель розглядаються науково-технічними радами центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та аграрної політики і затверджуються спільно цими органами.

Як здійснюється зонування земель населених пунктів

Зонування земель несільськогосподарського призначення здійснюється у межах населених пунктів відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Відповідно до ст. 180 ЗК України при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Розроблення та затвердження планів зонування територій є заходами планування територій на місцевому рівні поряд із розробленням та затвердженням генеральних планів населених пунктів і детальних планів територій. **План зонування території (зонінг)** — це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон (ст. 1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Рішення про розроблення плану зонування території, яка розташована в межах населеного пункту, а також внесення змін до цієї містобудівної документації приймає відповідна сільська, селищна, міська рада. Замовником розроблення містобудівної документації з зонування території є виконавчі органи місцевих рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації. План зонування території розробляється суб'єктами господарювання, до складу яких входить архітектор, що має кваліфікаційний сертифікат.

План зонування території розробляється для всієї території населеного пункту або для її частини (кварталу, мікрорайону, іншого планувального утворення), першочергово — для історичних ареалів; інвестиційно привабливих територій; сформованих сельбищних територій існуючої забудови, де передбачаються окремі локальні перетворення, можлива реконструкція або розміщення окремих будівель і споруд. Послідовність розроблення та площі територій населеного пункту, для яких розробляються плани зонування, визначає відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури згідно з генеральним планом населеного пункту.

Така містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях не є сталою і постійно оновлюється.

Оновлення містобудівної документації передбачає:

- 1) актуалізацію картографо-геодезичної основи;
- 2) перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму;
- 3) приведення містобудівної документації у відповідність із вимогами законодавства у сфері

містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил.

План зонування території населеного пункту може розроблятися у складі генерального плану населеного пункту або як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану за кошти державного та місцевих бюджетів, а також кошти з інших джерел, не заборонених законом.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури території;
- 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- 5) установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
- 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
- 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території. Перелік зазначених параметрів має бути визначений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Плани зонування території та зміни до них затверджуються на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня їх подання після проведення громадських слухань. План зонування території не підлягає експертизі.

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Він розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів. Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, в межах визначених історичних ареалів у

складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини. Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації є замовниками, організують розроблення, внесення змін та подання генерального плану населеного пункту на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради.

У планах зонування, так само як у генеральних планах населених пунктів та детальних планах територій, встановлюється режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації. Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок.

■ Як вносяться зміни до плану зонування території

Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту. Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території повинні визначитися центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. Нині ці питання регулюються Порядком розроблення містобудівної документації, затвердженим наказом Мнрєгібуду України від 16 листопада 2011 р. № 290.

■ Для чого видається будівельний паспорт

За наявності плану зонування території на його підставі здійснюється розроблення будівельного паспорта. Зокрема, забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (ст. 27 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»). Цей паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки. Паспорт складається з текстових та графічних матеріалів і видається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження заяви та пакета документів.

Порядок видачі та форма будівельного паспорта затверджені наказом Мнрєгібуду від 5 липня 2011 р. № 103 (у редакції наказу від 25 лютого 2013 р. № 66).

Фізична або юридична особа, яка подала відповідному органу заяву про намір забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні заявника, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва. Ці умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі. Ці органи визначають відповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст затверджені наказом Мнрєгібуду від 7 липня 2011 р. № 109.

Відповідно до приписів ч. 3 та ч. 4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», які наберуть чинності з 1 січня 2015 р., у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється.

Ці норми викликають певні проблеми при регулюванні питань щодо передачі земельних ділянок для містобудівних потреб у власність чи користування юридичним або фізичним особам. Так, за даними комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування, житлово-комунальної сфери та регіональної політики генеральні плани мають 85% обласних центрів, Київ, Севастополь та Сімферополь, 42% міст районного значення та 21% селищ¹. Прийнятий Верховною Радою України 19 вересня 2013 р. Закон України «Про внесення змін до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо зупинення дії заборони на відведення земельних ділянок», який набув чинності 16.10.2013, врегулював ці питання. Зокрема, надавати земельні ділянки у власність або користування та змінювати їх цільове призначення у населених пунктах, які мають затверджені плани зонування або детальні плани територій, можливо лише у відповідності до цих містобудівних документів. Для тих населених пунктів, які досі не мають затверджених планів зонування або детальних планів територій заборона на передачу (надання) державних чи комунальних земельних ділянок відтермінована до 01.01.2015 року.

¹ Непряхина Н. Земля вне зоны доступа. Президент заблокировал возможность упрощенной продажи участков // Коммерсантъ Украина. — 2013. — №123 (1826). — 25 липня.

ЯК ВЛАСНИКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗМУСИТИ ДЕМОНТУВАТИ НЕЗАКОННО ЗБУДОВАНИЙ НА НІЙ ОБ'ЄКТ?



Мені рішенням міської ради у 1993 році була виділена у приватну власність земля під будівництво житлового будинку та інших підсобних будівель. Був належним чином затверджений генеральний план будівництва і виданий дозвіл на будівництво. Потім був затверджений проект будинку.

Коли я почав освоювати земельну ділянку, то зіткнувся з проблемою наявності на моїй ділянці лінії ПЛ-10кВ і опори серед мого двору. Звернувшись до міської ради в управління будівництва і архітектури, я отримав запевнення, що лінія тимчасова і її винесуть.

У 1999 році я повторно приватизував цю земельну ділянку й отримав зареєстрований акт на право власності на землю. В ньому не було зазначено лінії.

Я продовжував будівництво, а лінія продовжувала мені заважати. Лінію ніхто не збирався прибирати.

Я звернувся із запитом до Кіровоградобленерго і отримав відповідь, що ця лінія не їхня, а знаходиться на балансі ПП «Кіровоградптахопром». Звертався до їхнього керівництва, вони своєї власності не визнавали. Виходить, лінія існує, а власника немає. Через прокуратуру я добився перевірки Державною інспекцією з енергонагляду, яка встановила численні недоліки. Але навіть інспекція не змогла докопатися, хто і коли збудував лінію і хто її продав «Кіровоградптахопрому». На лінію не існує ні землевідводу, ні дозволу на будівництво, ні проекту, тобто вона підпадає під ст. 376 ЦКУ «самочинне будівництво».

У моїх документах її ніде немає. А що я не мав права на своїй законно виділеній землі будуватися? Адже власністю лінія стала в 2008 році, а я почав будуватися в 1994 році. Хто був її господар — невідомо.

Розумію, що потрібно було звернутися до суду. Я туди і звернувся з позовом про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою. Ось уже три місяці не можемо розібратися.

Порадьте, хто прав?

Олександр ПАВЛЮК

м. Кіровоград

Як

вбачається із листа, рішення про безоплатну передачу Вам у приватну власність земельної ділянки було прийняте міською радою у 1993 році. Відповідно до норм чинного на той час законодавства, а саме Декрету Кабінету Міністрів України № 15/92, право власності виникло з дня прийняття відповідного рішення з подальшою видачею державного акта на право власності на земельну ділянку. Отже, власником земельної ділянки Ви стали ще у 1993 році.

Відповідно до чинного Земельного кодексу, а також законодавства, яке діяло до набрання ним чинності (до 2002 року), будівництво ліній електропередач потребувало і потребує нині виконання встановлених законодавством дій. Одна з найперших — погодження проекту будівництва з землевласниками та землекористувачами. Крім того, власник лінійного об'єкта — у Вашому випадку повітряної лінії електропередачі та опори, мав отримати дозвіл на будівництво такого об'єкта за наявності оформленого права на землю. Якщо земельна ділянка ще не перебувала у приватній власності, необхідно було отримати від органу місцевого самоврядування рішення про надання земельної ділянки в користування, після передачі її Вам у власність — укласти з Вами договір оренди або сервітуту (ст. 14 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»).

Жодним документом, наданим вам на підтвердження права на земельну ділянку, не визначені обмеження у її користуванні у зв'язку із розміщенням опори ЛЕП. Крім самої опори, перешкодою для повноцінного користування власною земельною ділянкою також буде встановлена Правилами охорони електричних мереж (далі — Правила), затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 року № 209, така вимога:

«2. Для створення нормальних умов експлуатації електричних мереж, забезпечення їх збереження та дотримання вимог техніки безпеки здійснюються такі заходи:

- відводяться земельні ділянки;
- встановлюються охоронні зони;
- визначаються мінімально допустимі відстані;
- прокладаються просіки у лісових, садових, паркових та інших багаторічних насадженнях.

Охоронні зони електричних мереж встановлюються:

уздовж повітряних ліній електропередачі — у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення на відстань для повітряних ліній напругою:

- до 1 кВ — 2 метри
- до 20 кВ — 10 метрів.

В охоронних зонах повітряних ліній забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, солом, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища;
- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт».

Крім того, відповідно до п. 8 Правил у межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд тощо.

Отже, якщо власник земельної ділянки, на якій розташовано опору лінії електропередач або саму лінію електропередач, у межах охоронної зони (у нашому випадку — 10 м) захоче провести капітальний ремонт будинку або іншої будівлі чи споруди, або їх знести, то без дозволу підприємства, у віданні якого перебуває ЛЕП, він цього зробити не зможе.

Також слід згадати, що відповідно до п. 9 Правил роботи з ліквідації аварій в електричних мережах дозволяється виконувати будь-якої пори року і в будь-який час без погодження із землекористувачами, але з повідомленням їх про проведення цих робіт у десятиденний термін після їх початку.

Тобто, крім того, що аварія в електричних мережах на присадибній земельній ділянці несе небезпеку для власника земельної ділянки та його сім'ї, роботи з ліквідації такої аварії здійснюватимуться у будь-який час і без згоди власника. При цьому постає запитання: а якщо власник та його сім'я в цей час відсутні, то як ремонтники зможуть потрапити на чужу територію (присадибну ділянку) з метою ліквідації аварії?...

Відповідно до ст.376 ЦК України нерухоме майно, збудоване на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил, вважається самочинним будівництвом та підлягає знесенню особою, яка його здійснила, або за її рахунок.

Мінрегіонбуд як орган виконавчої влади, відповідальний за реалізацію політики держави з питань будівництва, своїм листом від 10.01.2011 р. №23-16/7/0/7-11 зазначає, що житловий будинок, будівля, споруда, інша нерухомість вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істот-

ними порушеннями будівельних норм і правил (ч. 1 ст. 376 ЦКУ).

Як свідчать роз'яснювальні матеріали Вищого господарського суду України від 01.01.2010 р. для винесення судового рішення про знесення самочинно збудованих об'єктів судом враховується наявність у відповідача (забудовника) документів:

- на право володіння чи користування ділянкою, на якій здійснено будівництво;
- підтвердження згоди власника землі на розміщення об'єкта будівництва на його земельній ділянці у разі здійснення будівництва користувачем цієї ділянки;
- рішення відповідного державного органу про надання попередньої згоди на розташування на ділянці об'єкта будівництва та розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для такого будівництва;
- розроблена та у встановленому порядку затверджена проектна документація на будівництво об'єкта;
- підтвердження відповідності закінченого будівництвом об'єкта до вимог будівельних норм і правил та підтвердження прав власності на збудований об'єкт (щодо будівель і господарських споруд, споруджених до 05.08.92 р., є Тимчасовий порядок, затверджений постановою КМУ від 09.09.2009 р. №1035, п. 3 якого визначено спрощений порядок набуття прав власності на такі будівлі).

Враховуючи наведене і те, що власник земельної ділянки (до 1993 р. — міська рада, з 1993 р. — гр. О.Павлюк), на якій розміщено незаконно збудований об'єкт — опору ліній передач напругою 10 кВ, не погоджував його розміщення на своїй ділянці і таке розміщення накладає суттєві обмеження у використанні власником своєї земельної ділянки, судом має бути прийнято рішення про знесення самовільно збудованого об'єкта за рахунок його власника або примусове перенесення його в інше місце.

● УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ



Щодо одночасної реєстрації права державної або комунальної власності та похідних від них прав

Законом України від 14.05.2013 № 233-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» внесено зміни та доповнення до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон).

Так, Законом визначені особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, які полягають, зокрема, в одночасності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку з державною реєстрацією похідного речового права на неї, у тому числі при поновленні чи внесенні змін до існуючих договорів, за якими виникають похідні речові права (стаття 4¹ Закону).

При цьому, у разі здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору відповідну заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на вказані земельні ділянки. Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого

самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку (абзац сьомий частини першої статті 16 Закону).

Таким чином, Законом встановлено імперативну норму щодо обов'язковості проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, яка сформована із земель державної чи комунальної власності, за відсутності такої реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав), одночасно з державною реєстрацією речового права на таку земельну ділянку, що є похідним від права власності. При цьому документи для державної реєстрації права власності та іншого речового права подаються виключно до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору, у тому числі у разі нотаріального посвідчення договору, за яким виникає речове право на земельну ділянку.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку одночасно з державною реєстрацією речового права на неї проводиться на підставі рішення органу виконавчої влади чи орга-

ну місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування, до якого додаються:

- витяг з Державного земельного кадастру (пункт 5 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»);
- документ, за яким виникає речове право на земельну ділянку, зокрема договір оренди, користування земельною ділянкою.

Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування разом із іншими зазначеними документами подається правонабувачем (користувачем, орендарем), який є уповноваженою особою власника земельної ділянки відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», одночасно з заявою про державну реєстрацію речового права, що є похідним від права власності.

При цьому програмне забезпечення Державного реєстру прав, розроблене відповідно до вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, передбачає внесення відомостей, пов'язаних з проведенням державної реєстрації прав, до бази даних про реєстрацію заяв і запитів, які використовуються державним реєстратором речових прав на нерухоме майно при проведенні державної реєстрації прав.

За таких умов до бази даних про реєстрацію заяв і запитів вносяться відомості про суб'єкта права власності на підставі даних, що містяться у рішенні органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування, зокрема найменування юридичної особи та її податковий номер, та відомості про суб'єкта іншого

речового права — на підставі даних поданої ним заяви.

Крім цього, з метою дотримання вимог законодавства щодо черговості надходження заяв державний реєстратор в базі даних про реєстрацію заяв і запитів проводить спочатку реєстрацію заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, яким є відповідне рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, а потім — заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права). Державним реєстратором зазначені заяви розглядаються одночасно та за результатами їх розгляду приймаються рішення щодо державної реєстрації прав по кожній з заяв.

При цьому, відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав державна реєстрація права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку проводиться без видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Так, після прийняття рішення щодо державної реєстрації права власності органу державної влади чи органу місцевого самоврядування на земельну ділянку та рішення щодо державної реєстрації іншого похідного речового права правонабувача на таку земельну ділянку державний реєстратор формує витяги з Державного реєстру прав: витяг, який надається власнику нерухомого майна, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, та витяг, який надається в процедурі державної реєстрації прав, — правонабувачеві. При цьому, з огляду на відсутність безпосереднього звернення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за проведення державної реєстрації прав, документи сформовані за результатом розгляду заяви про державну реєстрацію права власності надсилаються таким органам відповідно до вимог законодавства.



Щодо проведення державної реєстрації виникнення, переходу та припинення іпотеки

Відповідно до частини сьомої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації права власності та інших речових прав.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

Нормами статті 4 Закону визначено, що іпотека є речовим правом на нерухоме майно, яке підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Тобто, згідно з вимогами Закону державна реєстрація виникнення, переходу, припинення іпотеки проводиться органами державної реєстрації прав за місцем розташування вказаного об'єкта.

При цьому, вказані норми не поширюються на вчинення реєстраційних дій нотаріусами, оскільки державна реєстрація виникнення, переходу, припинення іпотеки у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

● ДО УВАГИ ЧИТАЧІВ!

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» у 2014 році:

- **інформуватиме** про новини законодавства;
- **коментуватиме** зміни до нормативно-правових документів;
- **вестиме відкриті семінари** з актуальних питань;
- **аналізуватиме помилки** практичної роботи;
- **публікуватиме роз'яснення** Мінагрополітики, Мін'юсту, Міндоходів і зборів, Держземагентства, Укрдержреєстру, інших міністерств та відомств України;
- **відповідатиме** на запитання передплатників, що стосуватимуться земельних, господарських, адміністративних, майнових відносини, податків, а також інших сфер життєдіяльності.

«Ваш консультант» — це журнал передусім для працівників земельної сфери, органів місцевого самоврядування, виконавчої влади, сільських землевпорядників, суб'єктів господарювання, юристів, адвокатів, нотаріусів, податківців, громадян.

Передплатити журнал за доступною ціною можна у будь-якому відділенні поштового зв'язку.

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 86006

Вартість передплати:

1 місяць — 16 грн 35 коп., 6 місяців — 98 грн 10 коп.,
3 місяці — 49 грн 05 коп., 12 місяців — 196 грн 20 коп.

Електронна адреса для контактів:

vash-konsultant@ukr.net

Як вилучити землю для облаштування кладовища

Виконком сільської ради розробляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для облаштування сільського кладовища. На цій території є три приватні земельні ділянки для ведення ОСГ.

Просимо описати процедуру вилучення ділянок у громадян.

Крім того, просимо надати роз'яснення про правомірність надання сільською радою земельних ділянок у власність громадянам після 01.01.2013 року, якщо не проведено розмежування земель комунальної та державної власності та не проведена державна реєстрація права комунальної власності на землю.

Микола ФЕДОРИШИН,
сільський голова

с. Черніїв
Тисменицького району
Івано-Франківської області



Порушене питання є актуальним для більшості населених пунктів України. У 90-х роках, паюючи землі КСП, як правило, не передбачали на перспективу розширення територій кладовищ і землю навколо включили до пайового фонду та розпаювали між колишніми членами КСП. Час ішов і територія кладовищ стала потребувати розширення. Навіть, якщо земля навколо і залишалася частково в землях за-

пасу, цією землею за межами населеного пункту розпоряджалися місцеві державні адміністрації (з 2013 року — територіальні органи земельних ресурсів), а не громада, а, отже, необхідно було отримати рішення від розпорядника такої землі, виготовити проект відведення земельної ділянки, затвердити його та отримати рішення про надання її територіальній громаді.

Питання створення та розширення територій кладовищ, як правило, на земельних ділянках сільськогосподарського призначення розглянемо у двох напрямках: перший — за рахунок земель запасу державної власності, другий — за рахунок земель приватної власності.

✓ Щодо облаштування кладовищ за межами населеного пункту за рахунок державних земель запасу

Частиною третьою статті 83 Земельного кодексу України встановлено, що земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, **кладовищ**, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

Якщо землі запасу державної власності віднесені до сільськогосподарських земель, місцевій раді, яка ініціює питання створення (розширення) та облаштування кладовища, слід звернутися до територіального органу Держзем-агентства (до 01.01.2013 року зверталися до районної державної

адміністрації) та отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою.

Проект землеустрою розробляється землепорядною організацією та подається на затвердження до територіального органу Держзем-агентства. На цьому ж етапі земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі і їй присвоюється кадастровий номер.

Далі територіальний орган Держзем-агентства має передати земельну ділянку для облаштування кладовища у комунальну власність.

Така передача здійснюється у порядку, визначеному статтею 117 Земельного кодексу України, а саме: передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади, які розпоряджаються землями державної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади про передачу земельної ділянки у комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

Відповідно до частини першої статті 4¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

На підставі рішення органів виконавчої влади про передачу земельної ділянки у комунальну

власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади про передачу земельної ділянки у комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на неї.

Однак, щоб зареєструвати за територіальною громадою право комунальної власності в Державному реєстрі речових прав, спочатку необхідно зареєструвати право державної власності.

Державна реєстрація права держави на земельні ділянки, які сформовані із земель державної власності, відбувається після затвердження документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, в чотирнадцятиденний термін з дня подачі заяви про реєстрацію права.

Потім орган місцевого самоврядування має зареєструвати право комунальної власності на земельну ділянку. При цьому звертаємо увагу, що відповідно до статті 29 вищезазначеного Закону органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування звільняються від плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки.

✓ **Щодо облаштування кладовищ за межами населеного пункту за рахунок приватних земель сільськогосподарського виробництва**

Приватні землі товарного сільськогосподарського виробництва підпадають під дію мораторію, встановленого пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Так, відповідно до підпункту «б» цього пункту до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського

призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, *не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.*

✓ **Порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб**

Законом України «Про викуп земельних ділянок інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності» встановлено перелік таких суспільних потреб. Зокрема статтею 7 цього Закону встановлено, що органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб, у тому числі, для створення міських парків, будівництва дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та **кладовищ**.

Рішення про викуп земельних ділянок для суспільних потреб, органи місцевого самоврядування приймають на підставі генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації,

матеріалів погодження місця розташування таких об'єктів та іншої документації із землеустрою, затверджених в установленому законодавством порядку.

Орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, зобов'язаний письмово повідомити про це власника (рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу. Цей строк поширюється також на тих осіб, які стануть власниками таких об'єктів протягом трьох місяців з дня надходження зазначеного повідомлення.

Власник (власники) земельної ділянки протягом одного місяця з дня отримання такої інформації письмово повідомляє раду про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу.

У разі якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка передана в оренду та/або заставу до участі в переговорах залучаються орендарі та/або заставодержателі.

Якщо власником земельної ділянки згода на викуп надана, рада проводить переговори з власником щодо купівної ціни, строків та інших умов викупу.

Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою її власника шляхом укладення договору купівлі-продажу. У разі надання особою у власність іншої земельної ділянки укладається договір міни.

Якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб договір купівлі-продажу з власником земельної ділянки не укладений, таке рішення втрачає чинність.

Щодо питання надання земельних ділянок сільською радою у власність або користування в 2013 році, то ці питання ми неодноразово висвітлювали у попередніх випусках нашого журналу.

На запитання відповідає
Алла КАЛЬНИЧЕНКО — юрист редакції

● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

ІЗ 2013 РОКУ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИМ ДОКУМЕНТОМ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ Є НЕ ДЕРЖАКТ, А СВІДОЦТВО ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ

На жаль, не видані до кінця 2012 року державні акти на право власності на земельні ділянки з цього року не видаються. Для підтвердження права власності на земельну ділянку необхідно зареєструвати таке право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державну реєстрацію прав здійснює Укрдержреєстр. Щоб така реєстрація відбулася, необхідно отримати в районному відділі земельних ресурсів витяг з Державного земельного кадастру, який свідчить про те, що земельна ділянка, на яку реєструється право власності, вже сформована і зареєстрована.

Реєстрація права власності для громадян — процедура платна. Відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно справляється плата у розмірі 7 неоподаткованих мінімумів доходів громадян (119 грн).



У нас виникло спірне питання з відділом Держкомзему у Близнюківському районі Харківської області стосовно отримання актів на сінокоси та пасовища.

У грудні 2011 року було проведено загальні збори пайовиків, на яких представили перед громадою директора ПП «Експерт-1» Шпака Олега Миколайовича, м. Користишів Житомирської області. У своєму виступі він доповів, що їхнє підприємство виграло тендер на проведення робіт із землеустрою по складанню документів, що посвідчують право власності громадян на земельні частки (паї) із земель реформованого КСП «Більшовик» Добровільської сільської ради Близнюківського району Харківської області за кошти міжнародного банку. Також він пообіцяв всю роботу здійснити до березня 2012 року та передати до відділу Держкомзему у Близнюківському районі державні акти на право власності на сіножаті та пасовища. Але з невідомих причин технічна документація та державні акти були передані до відділу Держкомзему у Близнюківському районі не в березні, а в серпні 2012 року, і державні акти так і не були видані пайовикам до кінця минулого року.

Відділ Держкомзему у Близнюківському районі мотивував це тим, що технічна документація не відповідає вимогам законодавства та має помилки. При повторному зверненні до ПП «Експерт-1» отримали відповідь, що відділ Держкомзему у Близнюківському районі 9.01.2012 року їм висновок про погодження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та наявні обмеження (обтяження) на використання земельних ділянок. Також начальником Відділу Держкомзему у Близнюківському районі був підписаний акт прийому-передачі збірного кадастрового плану та кадастрових планів на кожну земельну частку (пай) для РЗ від 20.01.2012 р. Був підписаний акт прийому-передачі бланків державних актів.

Просимо роз'яснити як нам бути, адже досі акти не видані. Куди нам звертатися, щоб отримати належні нам акти?

Лідія ПАВЛОВА,
голова комісії по розпаюванню
сінокосів та пасовищ

с. Добровілля
Близнюківського району
Харківської області



Чи повинен громадянин сплачувати податок на землю, якщо він проживає в будинку та користується земельною ділянкою, але спадщину не переоформив, маючи на себе заповіт.

Н. ФЕСЕНКО

с. Селище
Баришівського району
Київської області

ГРОМАДЯНИ СПЛАЧУЮТЬ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ЗА ОТРИМАНИМ ПОДАТКОВИМ ПОВІДОМЛЕННЯМ

Згідно з частиною п'ятою статті 1268 Цивільного кодексу України незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини. Тобто з дня подання заяви про прийняття спадщини або з часу фактичного її прийняття спадкоємець законно користує-

ться та володіє спадковим майном, у тому числі і земельною ділянкою. Право розпорядження спадковим майном виникає у спадкоємця тільки після реєстрації права власності на майно в Державному реєстрі речових прав на підставі виданого нотаріусом свідоцтва про право на

НА КОЖНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ МАЄ РОЗРОБЛЯТИСЯ ОКРЕМИЙ ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЗА ДОГОВОРОМ ІЗ ЗАМОВНИКОМ

Передусім слід звернути увагу на те, що чинним законодавством і Земельним кодексом України і Законом України «Про землеустрій» передбачено, що **проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок** складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок (ст. 50 ЗУ «Про землеустрій»).

Згідно зі статтею 118 Земельного кодексу України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для цілей і в розмірах, передбачених статтею 121 цього ж Кодексу, звертаються до органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади із відповідною заявою.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення **проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки** або надає мотивовану відмову у його наданні.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроб-

ляється за замовленням громадян

спадщину або відповідного рішення суду. Пунктом 287.1 статті 287 Податкового кодексу України встановлено, що власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Враховуючи, що особа є спадкоємцем за заповітом, у неї виникло право користування і володіння земельною ділянкою, а, отже, виник і обов'язок сплачува-



Громадянам с. Новомихайлівки Чернігівського району Запорізької області за розпорядженнями Чернігівської адміністрації у 2008 році надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність для ведення особистого селянського господарства. На сьогодні проект розроблений з належними висновками (згідно із законами до 01.01.2013 року). Згідно зі ст.58 Конституції України закони не мають зворотної дії в часі.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснена Державним кадастровим реєстратором і кожному громадянину виданий витяг із земельного кадастру про земельну ділянку (в 2013 р.). Залишилося затвердити проект та одержати свідоцтва про власність.

Виявилося, що зі змінами в законодавстві потрібно виготовляти проект на кожного заявника окремо та агрохімічний паспорт на кожну земельну ділянку.

Роз'ясніть: чи затвердить Головне управління Держземагентства нашим громадянам груповий проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність для ведення особистого селянського господарства (щоб не виготовляти окремі проекти на кожного громадянина)?

Сергій КРУГЛЯК

с. Новомихайлівка
Чернігівського району Запорізької області

ляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 року № 266 затверджено Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відповідно до п. 1 цього Типового договору предметом договору:

«1.1. Виконавець зобов'язується виконати з дотриманням вимог законодавства проектно-вишукувальні роботи (далі — роботи) з розроблення **проекту землеустрою**

ти земельний податок за користування землею.

Разом з тим, для фізичних осіб Податковим кодексом України передбачено окрему процедуру, а саме: згідно з пунктами 287.5 та 287.6 статті 287 податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

Фізичними особами у сільській місцевості земельний податок може сплачуватися через каси сільських (селищних) рад за квитан-

щодо відведення земельної ділянки (не ділянок!), а замовник — прийняти та оплатити виконані роботи.

1.4. Отриманий внаслідок виконання цього договору проект є власністю замовника».

Отже, для окремої земельної ділянки має розроблятися окремий проект. Якщо проекти об'єднані, документація має називатися «Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок».

Що ж до норми статті 58 Конституції України, то в даному випадку її застосовувати не можна, оскільки норми чинні з 2002 року і саме в цьому напрямку жодного разу не змінювалися.

цією про приймання податкових платежів. Форма квитанції встановлюється у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу.

При переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини) з урахуванням прибудинкової території, сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Питання проведення та затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок та встановлення ставок земельного податку регулюється насамперед Законом України «Про оцінку земель» та Податковим кодексом України.

Згідно з частиною п'ятою статті 5 вищезазначеного Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земель є відповідне рішення органу виконавчої влади (ст. 15 Закону).

Відповідно до статті 23 Закону технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами.

Рішення рад, зазначених вище, щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набувають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України згідно з яким:

«Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або

УСІ ПИТАННЯ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ РЕГУЛЮЮТЬСЯ ПОДАТКОВИМ КОДЕКСОМ



У кінці 2012 року сільрада замовила в ДП «Кіровоградський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» нову технічну документацію по грошовій оцінці земель населених пунктів. Робота виконана в повному обсязі по кожному населеному пункту. У червні 2013 року на сесії сільської ради технічну документацію затверджено і відповідно до п. 2 ст. 271 ПКУ оприлюднено. Під час підготовки рішення по встановленню ставок земельного податку на 2014 рік у нас виникли запитання:

1. Чому місцевий орган ДПІ не приймає рішення сільради про встановлення ставок земельного податку на 2014 рік, в якому ставки податку розроблені та встановлені відповідно до економіко-планувальних зон технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів? Кажуть, що використання такої технічної документації неправомірне і нарахування податку під житловим фондом повинно проводитися відповідно до ст. 275-276 ПКУ, а це набагато менша сума коштів, яка може надійти до бюджету сільської ради в разі використання технічної документації по грошовій оцінці населених пунктів.
2. Чому рішення по встановленню ставок земельного податку на 2014 рік сільська рада повинна прийняти до 15 липня 2013 року, на підставі якого нормативного акта?

Тамара ГОЛУБ,
землевпорядник

с. Ганнівка Новоукраїнського району
Кіровоградської області

змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом».

Що стосується нарахування податку під житловим фондом, звертаємо увагу, що у статті 276 Податкового кодексу зазначені особливості встановлення ставок земельного податку. Так, пунктом 276.1 цієї статті встановлено, що:

«Податок за земельні ділянки (в межах населених пунктів), зайняті житловим фондом, автостоянками для зберігання особистих транспортних засобів громадян, які використовуються без отримання прибутку, гаражно-будівельними, дачно-будівельними та садівницькими товариствами, індивідуальними гаражами, садовими і дачними будинками фізичних осіб, а також за земельні ділянки, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, водного та лісового господарства, які зайняті виробничи-

ми, культурно-побутовими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 цього Кодексу».

Також звертаємо увагу на те, що ставки податку за земельні ділянки (за винятком сільськогосподарських угідь та земель лісогосподарського призначення) диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські ради виходячи із ставок податку, встановлених пунктом 275.1 цієї статті, функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не більше трикратного розміру цих ставок податку, з урахуванням коефіцієнтів, установлених пунктом 275.2 цієї статті (п. 275.3 Кодексу).

Рішення рад щодо затвердження таких ставок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 цього Кодексу (п.п.275.3.1 Кодексу).

ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ РАНІШЕ ЗБУДОВАНИХ БУДИНКІВ ДОКУМЕНТАМИ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ, МОЖУТЬ БУТИ РІШЕННЯ ПРО НАДАННЯ ДІЛЯНОК І ПОЗЕМЕЛЬНІ КНИГИ

Відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — Порядок), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, визначаються випадки, в яких реєстрація права власності на нерухоме майно провадиться з обов'язковою подачею документів, що посвідчують речові права на земельну ділянку, на якій знаходяться зазначені об'єкти нерухомості.

Відповідно до пункту 27 Порядку визначено перелік документів, які підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.



До нашої сільської ради звернулися громадяни, які не встигли закінчити оформлення власності на нерухоме майно (будинки) у БТ. Вони звернулися до Виконавчої служби юстиції для оформлення свого права за новим законодавством, та їм було відмовлено і рекомендовано звернутися спочатку до селищної ради для оформлення земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номеру. Але, згідно із земельним законодавством, земельна ділянка надається у власність чи користування тільки власникам нерухомого майна, розташованого на даній земельній ділянці. Просимо надати роз'яснення, як вийти з цієї ситуації.

Наталія ЯЛОВА,
землевпорядник сільської ради

сел. Щорськ
Криничанського району
Дніпропетровської області

Підпунктом 16 пункту 27 Порядку передбачено також й інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону. Так, наприклад, з урахуванням роз'яснень, викладених Вищим спеціалізованим судом з розгляду цивільних і кримінальних справ у своєму листі від 16.05.2013 року № 24-753/0/4-13 «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування», на підтвердження права власності на житловий будинок можуть прийматися записи у погосподарських книгах, зроблених

відповідно до вимог законодавства, що діяло у відповідний період.

Таким чином, якщо відповідно до вимог Порядку право власності на нерухоме майно може бути зареєстровано лише за умови надання заявником документів, які підтверджують виникнення, перехід та припинення у неї права власності на це нерухоме майно або підтверджують право на земельну ділянку, то такими документами можуть бути документи, надані уповноваженим органом про належність такої земельної ділянки заінтересованій особі (наприклад, рішення про надання земельної ділянки, запис у погосподарській книзі тощо).



Я, власник двох паїв, не продовжила договір оренди землі, вирішивши самостійно обробляти землю. За рік до закінчення дії терміну договору письмово повідомила про це орендаря та просила спланувати так господарську діяльність, щоб я могла обробити землю. Винесення меж в натурі по одному паю відбулося 1 жовтня 2012 року, по другому — 18 лютого 2013 року (чекала закінчення дії договору за реєстрацією, оскільки розірвання договору за згодою сторін орендар не захотів підписувати). Восени, незважаючи на попередження, орендар засіяв пшеницю. Усно повідомив, якщо я хочу змолотити, то щоб сплатити йому затрати (затрати поставив на свій розсуд). Як мені вирішити це питання?

Валентина БОРЕЦЬКА

КОРИСТУВАТИСЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ БЕЗ ЗГОДИ ОРЕНДОДАВЦЯ ПРОТИЗАКОННО

Передусім слід звернути увагу на те, що земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва можуть використовуватися тільки суб'єктами підприємницької діяльності (сільгосппідприємства, фермерські господарства, ПП тощо). Фізична особа не може використовувати самостійно земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, навіть якщо така ділянка — її власність. У випадку, коли громадянин мав намір самостійно господарювати на своїх паях, земельна частка (пай) за його заявою виділялася в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства.

Щодо питання про припинення використання вашої земельної ділянки орендарем вже після закінчення

терміну дії договору оренди зазначаємо таке. Якщо Ви письмово у строки, визначені договором, попередили орендаря про небажання продовжувати дію договору оренди, він мав спланувати свою діяльність таким чином, щоб після закінчення дії договору повернути Вам земельну ділянку не в гіршому стані, ніж отримав в оренду. Якщо орендар продовжує використовувати земельну ділянку вже після закінчення дії договору оренди, ви маєте право або у безспірному (за згодою сторін), або за рішенням суду вимагати сплати коштів за фактичне користування земельною ділянкою у більшому розмірі, ніж була визначена орендна плата (із врахуванням недоотриманих прибутків, відшкодування шкоди тощо), та повернення Вам земельної ділянки.

НЕВИТРЕБУВАНІ ЧАСТКИ (ПАЇ): ЯК ЇХ ОРЕНДУВАТИ?



Моє запитання стосується невитребуваних земельних часток (паїв) реформованих колективних сільськогосподарських підприємств (далі — КСП). Хто сьогодні має бути розпорядником земель колективної власності колишніх КСП?

Відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», зміни до якого внесені не були, нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками правостановлюючого документа на землю.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» внесено зміни до статті 122 Земельного кодексу України, а саме: районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населеного пункту для ведення водного господарства, будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), індивідуального дачного будівництва.

Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб. Отже, ми бачимо три форми власності: державна, комунальна і приватна.

Колективна власність, а це розпайовані землі бувших КСП, приватизація, точніше заміна сертифікатів на право на земельну частку (пай) на правостановлюючий документ на землю, ще не завершилася. Однак зазначеним вище законом ця власність не обумовлена.

Крім того, майже в кожному КСП є невитребувані земельні частки (паї). Як бути з ними? Який орган сьогодні має (чи не має) передавати їх в оренду сільгоспвиробникам?

А як бути в такому випадку: товариство з обмеженою відповідальністю розпорядженням районної державної адміністрації одержало дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та складання документів, що посвідчують право оренди на земельні ділянки невитребуваних земельних часток (паїв). Технічна документація розроблена землевпорядною організацією. Та одним із пунктів розпорядження є її затвердження та передача в оренду невитребуваних земельних часток (паїв).

Однак на цьому етапі все зупинилося.

Прошу вас надати мені роз'яснення: який орган має затвердити технічну документацію та передати земельні ділянки невитребуваних земельних часток (паїв) в оренду, керуючись діючим земельним законодавством. Тим паче, що невитребувані земельні частки (паї) відносяться до земель колективної власності.

Наталія РОСЛЯКОВА

с/мт Нова Водолаза
Харківської області



Виконуючий директор СТОВ «Маяк», що знаходиться в селі Шершенці, не виконує обов'язки орендаря земельних часток (паїв) згідно з договорами, складеними між СТОВ «Маяк» та орендодавцями. Так, згідно з п. 9 Договору оренди землі, орендна плата має становити 3% від нормативної грошової оцінки землі з урахуванням індексу інфляції. Нормативна грошова оцінка землі станом на 01.07.2013 р. становить 54629,86 грн, відповідно 3% становить 1638,86 грн за мінусом податку; має виплачуватися майже 1400 грн, але нам виплачують тільки 800 грн. Свої дії директор пояснює тим, що ми не маємо наміру укласти договори оренди на наступний період, але ті, що вже укладені, дійсні до 01.09.2014 р. Ще одна проблема в тому, що директор не хоче розірвати тимчасові угоди, укладені між районною державною адміністрацією та СТОВ «Маяк» на невитребувані земельні ділянки (паї), за якими вже закріплено власників, які також не мають наміру укласти договори оренди землі із СТОВ «Маяк». Як нам бути?

Жителі с. Шершенці

Кодимський район
Одеської області

Щодо оренди невитребуваних паїв.

Передусім слід нагадати, що з цього року договори оренди земельних ділянок не реєструються, а реєструється лише право, яке виникає за такими договорами. Реєстрацію такого права здійснює Укрдержреєстр.

Орендодавцем земельних ділянок може бути тільки власник, який зареєстрував своє право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Органи місцевого самоврядування або райдержадміністрації, які уповноважені Законом «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» тимчасово — до звернення власників таких паїв — передавати їх в оренду, не можуть зареєструвати за собою право власності на ці паї, оскільки це землі колективної власності і їх повноваження — тимчасові.

Так, статтею 13 згаданого Закону встановлено, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Таким чином, на сьогодні виникла колізія норм: з однієї сторони закон надає право не власнику тимчасово розпорядитися земельними

паями, а з іншої така особа не може цього зробити бо не може тимчасово зареєструвати своє право власності (не передбачено законом).

Разом з тим, розглянемо інший випадок — передача в оренду не земельної ділянки в розмірі паю, а самого паю. У цьому випадку право оренди паю не реєструється в Державному реєстрі прав, а реєструється сам договір органом місцевого розташування. Так, відповідно до листа Укрдержреєстру від 06.08.2013 № 2951/05-15-13, посилаючись на абзац другий розділу IX «Перехідні положення Закону України «Про оренду землі», умови та процедуру реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) визначає Порядок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 року № 119 (повний текст листа в «Земле-впорядковому віснику» № 9 ст. 41).

Щодо питання невиконання орендарем у повному обсязі орендної плати за укладеним договором.

Відповідно до норм Цивільного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» орендні відносини — це договірні відносини. Тобто відносини, які виникають в силу договору оренди земельної ділянки укладеного між власником цієї ділянки (орендодавцем) та особою, яка бажає її використовувати (орендарем). Укладаючи між собою таку угоду кожна сторона бере на себе певні зобов'язання. Для орендаря таким зобов'язанням є, у тому числі, виплата орендної плати у сумі та спосіб, прямо передбачений цим договором. У випадку невиконання стороною свого зобов'язання, інша сторона має право звернутися до суду та зобов'язати іншу сторону виконати таке зобов'язання в повному обсязі та/або розірвати договір оренди.

ОФОРМИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКА ПЕРЕБУВАЄ В КОРИСТУВАННІ, МОЖНА ТІЛЬКИ ЧЕРЕЗ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

З листа зрозуміло, що земельна ділянка для ведення садівництва в СТ «Усть-Бельбек» використовується членом цього товариства вже не один рік (певний час).

Частиною п'ятою статті 35 Земельного кодексу України встановлено, що приватизація земельної ділянки громадянином — членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами визначений статтею 118 цього ж Кодексу. Так, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність.



Моя мама є членом СТ «Усть-Бельбек» Нахімовського району м. Севастополя. У 2012 році вона почала приватизацію земельної ділянки, якою користується, за цільовим призначенням — для ведення садівництва. Звернулася до землепорядкової організації м. Севастополя, в якій їй виготовили технічну документацію, погодила її з суміжними землекористувачами та в управлінні Держкомзему, отримала кадастровий номер, пройшла обмінні файли, а також пройшла експертизу в Рескомземі, але затвердити технічну документацію в сільраді на сесії й отримати державний акт до 31 грудня 2012 року не встигла.

У землепорядковій організації кажуть, що з 1 січня 2013 року оформлення землі зупинилося у зв'язку з тим, що набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України».

Прошу роз'яснити, як сьогодні оформити цю земельну ділянку та отримати свідоцтво про право власності? Чи можливо оформити її через технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі згідно зі ст. 55 Закону України «Про землеустрій» (державний акт на все садівницьке товариство €)?

Наталія КОРНИЦЬКА

м. Сімферополь

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Враховуючи вищевикладене, з 2013 року приватизація земельних ділянок, які перебувають у користуванні, здійснюється за технічною

документацією щодо відновлення (встановлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). Орган, який приймає рішення про передачу безоплатно у власність земельної ділянки спочатку затверджує технічну документацію. У рішенні про передачу безоплатно у власність земельної ділянки зазначається її точний розмір, цільове призначення та кадастровий номер.



У 1998 році я отримала державний акт на право приватної власності на землю. Через кілька років почали видавати такі самі акти, але з кадастровими номерами і нині треба отримати цей номер. Коли я звернулася в Державну реєстраційну службу м. Переяслава-Хмельницького до кадастрового реєстратора, щоб отримати цей номер, мені сказали, що треба все оформляти і платити 800 грн. Але мій акт дійсний, і якщо я не буду продавати або дарувати, то мені не потрібен і кадастровий номер. Мені вже 75 років, і хто знає, скільки я ще проживу? Все перейде у спадок дітям і як же тоді вчинити? За наші акти ми платили теж маленькі гроші і чекали довгий час, поки їх отримали. За що ж тепер стільки платити? Поясніть, будь ласка, що мені робити?

Ніна БОВА

с. Стовп'яги
Переяслав-Хмельницького району
Київської області

Протягом всього періоду проведення земельної реформи в Україні, починаючи з 1991 року і до нині, в законодавстві постійно змінювалися норми щодо порядку набуття у власність земельних ділянок, зокрема, щодо правостановлюючого документа та моменту виникнення такого права. Так, право власності виникало у громадянина:

— до 2002 року — з дня прийняття рішення радою про передачу йому у власність земельної ділянки із послідуною видачею йому державного акта;

ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НЕ ПЛАНУЄТЬСЯ ВІДЧУЖУВАТИ, ТО РЕЄСТРУВАТИ ЇЇ НЕ ОБОВ'ЯЗКОВО

— з 2002 і до 2013 року — з дня видачі зареєстрованого державного акта (при приватизації);

— з 2009-го — при набутті у власність земельної ділянки на вторинному ринку — з дня проставлення на державному акті відмітки про перехід права власності від продавця до покупця.

З 2013 року процедура оформлення права на земельну ділянку, у тому числі і права власності, кардинально змінилася. Так, з 1 січня 2013 року на підтвердження виникнення права власності державні акти вже не видаються, натомість це право реєструється у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, який веде Державна реєстраційна служба Міністерства юстиції України.

Згідно із Законом «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ті права, які виникли до 2013 року, визнаються чинними, однак перехід такого права можливий лише тоді, коли воно зареєстроване в реєстрі прав. При відчуженні (продажу, даруванні тощо) нотаріус, до якого звернулися за посвідченням договору, реєструє в державному реєстрі прав спочатку право власності продавця, потім посвідчує договір і тільки після цього реєструє право власності на земельну ділянку покупця.

Однак, щоб зареєструвати право власності на земельну ділянку в Державному реєстрі прав, необхідно, щоб земельна ділянка була зареєстрована у Державному земельному кадастрі.

Оскільки державний акт видався Вам ще у 1998 році, то Ваша земельна ділянка не вне-

сена до Державного земельного кадастру, який в електронному вигляді почав існувати лише у 2000-х роках. Для внесення в Державний земельний кадастр відомостей про Вашу ділянку необхідно звернутися до землепорядної організації і замовити технічну документацію з відновлення меж земельної ділянки. Цією документацією будуть уточнені і доповнені всі необхідні відомості, оцифровані й внесені до кадастру.

Саме під час виготовлення технічної документації виявляють можливі помилки, зазначені у старому акті, та виправляють їх. Так, зокрема, площа земельної ділянки, яка зазначена в державному акті, як правило, не відповідає фактичній площі, обчисленій при виготовленні технічної документації. Така помилка зумовлена як неточністю вимірювання, яке проводилося в 90-х роках, так і тим, що у старих державних актах площа земельної ділянки округлювалася і зазначалася із точністю до двох цифр після коми. На сьогодні площа визначається більш точно та вказується з точністю до чотирьох цифр після коми. Можуть виявлятися й інші помилки та неточності, які також корелюються та виправляються.

Якщо, на Ваш погляд, запропонована землепорядною організацією плата за виготовлення технічної документації є високою, Ви маєте право звернутися до іншої організації, яка згодиться виконати таку роботу дешевше.

Ви можете і не реєструвати свою земельну ділянку, якщо не маєте наміру її відчужувати. Однак, при спадкуванні цієї ділянки Вашими спадкоємцями всі ці дії доведеться виконати їм і в більшому обсязі.